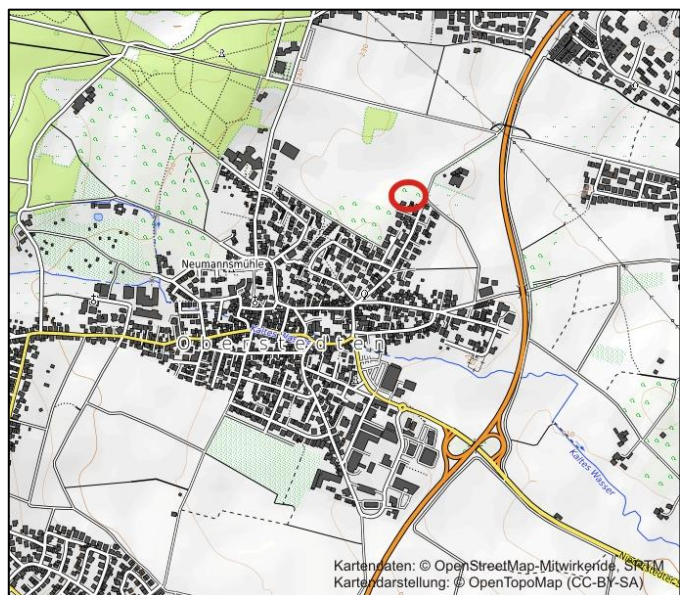


**Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße"  
(Entwurf)**



**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Stand: 17.03.2021**

**Oberursel (Taunus):  
Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße"  
(Entwurf)**

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO

- 2.1** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Im Teilgebiet 2 darf die Grundfläche (GR) pro Einzel- oder Doppelhaus 240 qm nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine zusätzliche Überschreitung durch die der Erschließung dienenden Flächen mit festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.

- 2.2** Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

- 2.3** Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Zulässige Höhe baulicher Anlagen (H): s. Planeintrag. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Dachhaut oder, wenn diese höher liegt, auf die Oberkante der Attika.

### **3 BAUWEISE**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 3.1** Es gilt die offene Bauweise.

- 3.2** Im Teilgebiet 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Teilgebiet 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

### **4.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 0,5 m oberhalb des natürlichen Geländes liegen.

### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche "A" - keine oberirdischen baulichen Anlagen zulässig**

In dieser zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die mehr als 0,5 m oberhalb des angrenzenden Geländes liegen.

## **5 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE**

Im Teilgebiet 1 beträgt die Mindestgröße des Baugrundstücks 2.000 qm.

## **6 ZAHL DER WOHNUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

## **7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

### **7.1 Private Grünfläche - Struktureicher Hausgarten**

Innerhalb dieser Fläche ist ein strukturreicher Hausgarten aus verschiedenen landschaftsgestalterischen Elementen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind neben den im Planbild bereits aufgeführten Baum- und Strauchpflanzungen weitere mindestens fünf verschiedene Strukturelemente der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden:

#### Strukturelemente innerhalb des strukturreichen Hausgartens

- Kräuterreiche Wiese (mind. 500 m<sup>2</sup>)
- Totholzhaufen (mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Sandige Fläche (mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Benjeshecke (mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Nutzgarten (mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Kräuterspirale (mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Fassaden- oder Dachbegrünung
- Wiesenbrache oder ruderal Wiese (eine Mahd alle zwei Jahre; mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Vogelnist- oder Fledermauskästen (mind. 10 Stück)
- Naturnahes Kleingewässer (mind. 15 m<sup>2</sup>)
- Trockenmauer (mind. 15 m<sup>2</sup>)

Bei der Anlage der kräuterreichen Wiese ist zertifiziertes gebietseigenes Saatgut aus dem Produktionsraum Westdeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden (z.B. Blumen- und Kräuterwiesen für Stadt- und Siedlungsbereiche mit mindestens 30 verschiedenen Arten).

Mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Anlagen sind innerhalb der Fläche keine baulichen Anlagen sowie Flächenversiegelungen und -befestigungen zulässig:

- Teichanlage mit maximal 300 qm Grundfläche,
- Gartenhütte mit einer maximalen Grundfläche von 24 qm sowie
- Wege- und Platzflächen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 100 qm.

Im Bereich der Privaten Grünfläche "A" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die mehr als 0,5 m oberhalb des angrenzenden Geländes liegen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Aufschüttung eines Erdwalls bis zu einer Höhe von 0,5 m oberhalb der westlich an das Plangebiet angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

## **7.2 Private Grünfläche - Hausgarten**

Die Flächen sind, soweit nicht bereits Bestand, dauerhaft vollständig zu begrünen. Bodenversiegelungen und -befestigungen sind unzulässig.

## **8 AUFSCHÜTTUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 222,50 m ü.NN im Teilgebiet 1 und bis zu 222,00 ü.NN im Teilgebiet 2 zulässig.

Zur Gestaltung von Stützmauern s. Punkt 16.

## **9 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### **9.1 Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung sowie generell Baumfällungen und Gebüschrodungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollten Rodungsmaßnahmen sowie Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölze durch qualifiziertes Fachpersonal, z.B. Biologe/in oder Landschaftsarchitekt/in, auf Vorkommen von streng geschützten Arten mit ihren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.

### **9.2 Baumhöhlenkontrolle**

Unabhängig vom Zeitpunkt der Rodung sind Baumhöhlen vor der Rodung durch qualifiziertes Fachpersonal, s.o., zu kontrollieren und zu verstopfen. Befinden sich

Fledermäuse oder brütende Vögel in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben, bis die Tiere die Höhle verlassen haben.

### **9.3 Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 10 cm Höhe gewährleistet ist. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern.

### **9.4 Schutz vor Vogelschlag**

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sollten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen werden, zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedekung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparenten oder gerippten Glas.

### **9.5 Außenbeleuchtung**

Es wird empfohlen, für die Beleuchtung der Freiflächen insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-basierte Leuchtmittel mit einer warmweißen Lichtfarbe (3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sollte darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden. Eine Nutzung von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern sowie eine insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen, wird empfohlen.

## **10 FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB

### **10.1 Ortsrandeingrünung 1**

Innerhalb der Fläche ist eine mindestens dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

Bei mindestens 80 % der Heckenanpflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu verwenden.

### **10.2 Ortsrandeingrünung 2**

Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige geschnittene Hecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Hecke darf 2 m nicht unterschreiten. In die Hecke kann zwischen den Pflanzreihen eine Stützmauer integriert werden.

## **11 ANPFLANZUNG VON LAUBBÄUMEN**

§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte und überwiegend einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagslisten II und III) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den im Planbild dargestellten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet 1, sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen vier weitere standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Bei allen Anpflanzungen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu verwenden. Die Laubbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben mit mindestens 12 qm Grundfläche oder in Baumgruben mit mindestens 12 cbm Volumen anzupflanzen.

Die anzupflanzenden Bäume können auf die gemäß Stellplatz- und Stellplatzablösung der Stadt Oberursel (Taunus) zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

## **12 ANPFLANZUNG VON OBSTBÄUMEN**

§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obstbäume mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mindestens 16 -18 cm Stammumfang, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Von den im Planbild dargestellten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

## **13 ERHALTUNG VON BÄUMEN**

§ 9 (1) Nr. 25b) BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm auszuführen.

Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich von festgesetzten zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten.

## **C LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 (4) BAUGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG

### **14 DACHGESTALTUNG**

Mindestens 65 % der Dachfläche sind zu begrünen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind vollständig extensiv zu begrünen, wenn sie nicht verglast oder begehbar sind bzw. durch technische Anlagen eingenommen werden.

Hinweis: Dachbegrünung und Photovoltaik können miteinander kombiniert werden.

### **15 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Die befestigten Freiflächen auf dem Baugrundstück (z.B. Hofflächen, Zufahrten und Wege) sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Pflasterbelag mit kleinformatigen Steinen und hohem Fugenanteil). Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Wohngebiets sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist mit Ausnahme der Teichanlage nicht zulässig.

### **16 GESTALTUNG VON STÜTZMAUERN**

Zum Abfangen der gemäß Punkt 8 zulässigen Aufschüttungen sind an den Grundstücksgrenzen Stützmauern in einer Höhe von höchstens 1 m oberhalb des tiefer liegenden anschließenden Geländes zulässig. Diese Stützmauern sind auf der tiefer liegenden Seite zu begrünen. Wenn ein höherer Geländesprung abzufangen ist, sind zwei höchstens 1 m hohe Stützmauern terrassenförmig versetzt mit einem horizontalen Abstand von mindestens 1 m anzuordnen.

### **17 VERSICKERUNG, SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das auf unbegrünter Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser ist in den nördlich vom Plangebiet befindlichen Graben einzuleiten. Das Rückhaltevolumen muss so bemessen sein, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in diesen Graben auf einen Drosselabfluss von  $q_{Dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$  begrenzt wird.

Hinweis: Die Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.



## **D HINWEISE**

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Hochtaunuskreis) zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### Artenschutz

- Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen oder Neubauten sind Gebäude und Freiflächen fachkundig auf Lebensstätten von gesetzlich geschützten Tierarten wie z.B. Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen zu untersuchen. Sofern ein positiver Nachweis erfolgt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen.

### Solarenergienutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und / oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.

### Bodenmanagementkonzept

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird bei der weiterführenden Objekt- und Ausführungsplanung die Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes gemäß DIN 19639 empfohlen. Die Umsetzung des Konzeptes sollte durch eine bodenkundliche Baubegleitung überwacht werden.

### Städtische Satzungen

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossenen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung, Zisternensatzung) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

### Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen

Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, sind bei der Stadtverwaltung Oberursel (Taunus), Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus), einzusehen.

### Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Sträucher für geschnittene Hecken)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Taxus baccata	Eibe

### Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

Hinweis: Bei festgesetzten anzupflanzenden Bäumen dürfen keine Sträucher gepflanzt werden.

(B,S) Acer campestre	Feldahorn
(B) Acer platanoides	Spitz-Ahorn
(B,S) Carpinus betulus	Hainbuche
(S) Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
(S) Corylus avellana	Hasel
(S) Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
(B) Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
(S) Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
(B) Prunus avium	Vogelkirsche
(S) Prunus spinosa	Schlehe
(B) Quercus robur	Stiel-Eiche
(S) Rosa canina	Hunds-Rose
(S) Rosa rubiginosa	Wein-Rose
(S) Salix caprea	Sal-Weide
(S) Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
(S) Sambucus racemosa	Trauben Holunder
(B,S) Sorbus aucuparia	Eberesche
(B) Tilia cordata	Winterlinde
(S) Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie hochstämmige Obstbäume.

B = Baum    S = Strauch

### Vorschlagsliste III (standortgerechte Bäume innerhalb der Baugrundstucksfachen)

Acer x freemanii "Autumn Blaze"	Roter Ahorn
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii	Purpur Erle
Celtis australis	Europäischer Zurgelbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus x acerifolia	Platane
Prunus avium "Plena"	Gefüllte Vogelkirsche
Quercus cerris	Zerreiche
Sophora japonica "Regent"	Schnurbaum "Regent"
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde "Rancho"
Ulmus Hybride "Lobel"	Ulme "Lobel"